

运输企业土地增值税的纳税辅导应纳税额的计算 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/79/2021_2022__E8_BF_90_E8_BE_93_E4_BC_81_E4_c46_79831.htm 一、计税依据 土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除税法规定的扣除项目金额后的余额。（一）收入的确定 按照税法规定，纳税人转让房地产取得的收入，是指包括货币收入、实物收入和其他收入在内的全部价款及有关的经济利益。按照规定，对于纳税人取得的实物收入要按收入的市场价格折算成货币收入；对于取得的无形资产收入，要进行专门的评估，在确定其价值后折算成货币收入。对于取得的货币收入为外国货币的，应当以取得收入当天或当月1日国家公布的市场汇价折合人民币，据以计算土地增值税税额。当月以分期收款方式取得的外币收入，也应按实际收款日或收款当月1日国家公布的市场汇价折合人民币。（二）扣除项目及其金额 按照税法规定，在确定转让房地产的增值额时，允许扣除项目包括：1.为取得土地使用权所支付的金额 为取得土地使用权所支付的金额具体是指企业为取得土地使用权而支付的地价款和按照国家统一规定缴纳的有关费用。其中，“为取得土地使用权而支付的地价款”因土地使用权取得方式不同而有三种情况：以出让方式取得国有土地使用权的，为企业向国家支付的土地出让金；以无偿划拨方式取得国有土地使用权的，为转让土地使用权时按规定向国家补缴的土地出让金；以转让方式取得土地使用权的，为支付的地价款。对于为取得土地使用权所支付的金额，在计算增值额时准予按实际支出金额扣除。2.开

发土地和新建房及配套设施的成本（即房地产开发成本）房地产开发成本是指包括企业开发房地产开发项目实际发生的成本支出，具体包括土地征用及拆迁补偿费（包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等）、前期工程费（包括规划、设计、项目可行性研究和水文、地质、勘探、测绘、“三通一平”等支出）、建筑安装工程费（指以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费，以自营方式发生的建筑安装工程费）、基础设施费（包括开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通风、照明、环卫、绿化等工程发生的支出）、公共配套设施费（包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出）和开发间接费用（指直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房推销等）。按照规定，对于房地产开发成本，在计算增值额时准予按实际发生数扣除。

3.开发土地和新建房及配套设施的费用（即房地产开发费用）房地产开发费用是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用。按照规定，财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，按前两条规定计算的金额之和的5%以内计算扣除。凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用按前两项规定计算的金额之和的10%以内计算扣除。其具体扣除比例由各省、自治区、直辖市人民政府规定。

4.旧房及建筑物评估价格 旧房和建筑物

的评估价格是指企业在转让已使用过的房屋和建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折旧率后的价格。旧房及建筑物评估价格须经当地主管税务机关确认。按照规定，企业转让旧房及建筑物，应按评估价格计算扣除项目的金额。对于取得土地使用权时未支付地价款或者不能提供已支付地价款凭据的，不允许扣除取得土地使用权时所支付的金额。按照规定，企业转让旧房及建筑物时因计算纳税需要对房地产进行评估而支付的评估费用允许在计算增值额时予以扣除。但是，对于纳税人因隐瞒、虚报房地产成交价格等情形而按房地产评估价格计算征收土地增值税时所发生的评估费用则不允许在计算土地增值税时予以扣除。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com